

Transformation de l'ancien cinéma 'Corso' en un ensemble de 19 logements avec parking sur une parcelle située rue des Capucins, 7 et rue de Dinant, 3, 5, 7A, 7B et 9 à 7000 MONS.

Note explicative

Le lieu / Situé dans l'îlot compris entre les rue des Capucins, de Dinant, Lamir, des Blanc Mouchons et de la Grand Rue, l'ensemble concerné par le projet comprend plusieurs constructions et parcelles. . Il est composé de l'ancien cinéma 'le Corso' (n°7 de la rue des Capucins et le n°9 de la rue de Dinant) et d'un immeuble comprenant 4 appartements (n°3, 5, 7A et 7B de la rue de Dinant).

Comme le cinéma des Galeries, le Plaza ou encore le Clichy, le Corso reste un lieu connu des Montois, le témoin d'une époque (pas si lointaine finalement) où les cinémas fleurissaient à Mons.

Après sa fermeture, le cinéma a accueilli d'autres fonctions récréatives (la dernière en date étant un espace de jeux type laser game) avant d'être laissé à l'abandon. Des salles de cinéma, il ne reste plus que les planchers béton en gradins dans un état relativement délabré (pigeons et autres nuisibles ayant investi les lieux). La structure béton reste néanmoins saine et, moyennant quelques réparations, pourra être maintenue. Une démolition s'avèrerait impossible tant le bâtiment est imbriqué et solidaire aux constructions voisines. C'est la stabilité d'une partie de l'îlot qui serait en jeu...

Le volume de la rue des Capucins est, quant à lui, dans un état trop détérioré (toiture percée, planchers bois vermoulus, problème de moisissures et champignons sévère...) pour pouvoir être conservé. Les problèmes d'infiltrations d'eau et d'humidité ont d'ailleurs déjà commencé à frapper la construction voisine (9 de la rue des Capucins). Le bâtiment comprenant la sortie du cinéma (rue de Dinant) est, lui aussi, dans une situation avancée (les planchers passent outre, problème d'humidité...).

Bien que n'ayant pas de caractéristique architecturale particulière, l'immeuble comprenant les 4 appartements de la rue de Dinant (n° 3, 5, 7A et 7B) présente une façade de type 'montoise' mise en avant par un rythme vertical de ses baies soulignées par des bandeaux horizontaux.

La réhabilitation /

L'idée de réhabiliter ce lieu chargé d'histoires et de moments de vie pour bon nombre de Montois, est restée le fil conducteur tout au long de l'élaboration du projet. La silhouette particulière de ce *vaisseau urbain* fait désormais partie du paysage de la ville. Il nous paraissait dès lors important de nous approprier ce volume avec ses possibilités et ses contraintes. Implanté en plein cœur d'un îlot densément bâti, les enjeux majeurs demeurent l'accessibilité, la lumière et les ambiances introverties.

La programmation /

Après avoir étudié différentes pistes (commerce, salle de sport...), le Maître de l'ouvrage est finalement, et tout naturellement, revenu à l'idée de départ d'intégrer un lieu de vie harmonieux en centre-ville. Ce projet intègre donc 19 logements qui se déclinent en studio et appartements d'une, deux et trois chambres. La qualité des logements projetés ciblent des familles avec enfants, des jeunes couples et des personnes âgées. L'objectif avoué de cette mixité générationnelle est de créer un lieu convivial tout en assurant une ambiance de quartier au sein de cet îlot. Un parking couvert de 14 emplacements vient compléter le projet.

L'intérieur de l'îlot /

Le projet s'articule autour d'un patio central planté dans lequel sont implantées les circulations verticales (escaliers et ascenseur). Des passerelles couvertes extérieures desservent les logements créant des ambiances et des perspectives différentes à chaque niveau. Le volume du cinéma a été évidé en son centre. Cet évidement crée une percée de lumière et donne de l'air dans cet îlot densément construit. Il permet la création d'un jardin suspendu par une végétalisation de la toiture et devient un espace essentiel à l'ensemble.

**Depuis la rue des Capucins et la
rue de Dinant /**

En se basant sur la typologie des façades montoises (rythme vertical des baies souligné par des bandeaux horizontaux), les façades du projet ont été étudiées de manière à en garantir une interprétation actuelle. La façade du n°5 de la rue de Dinant, bien que conservée, est retravaillée au niveau du rez-de-chaussée pour renforcer ce rythme. Au fil des transformations, des baies ont été modifiées, déplacées, agrandies... L'idée est, dans notre intervention, de retrouver l'alignement initial. La composition des façades des 2 volumes reconstruits (rue de Dinant et rue des Capucins) suit lui aussi cette logique. L'ensemble sera unifié par un enduit lissé mat de teinte gris clair.

L'aspect environnemental /

Outre les préoccupations énergétiques désormais classiques (isolation, ventilation, chaudière individuelle à condensation...), le projet met en avant la végétalisation des toitures plates. Ce type de toitures répond à la fois à des préoccupations écologiques et techniques. Outre l'aspect esthétique, elles sont susceptibles d'apporter un certain nombre d'avantages environnementaux :

- le phénomène d'évapotranspiration engendré élève l'humidité de l'air et favorise la formation de rosée, indispensable à la fixation des poussières (non négligeable en centre-ville).
- une filtration de l'eau et une épuration biologique des eaux de pluies sont, par ailleurs, un aspect intéressant. À l'image d'une éponge, la toiture végétalisée accumule l'eau dont une partie est utilisée par les plantes, une autre est évaporée et une autre évacuée par les canalisations avec un retard favorisant le bon écoulement.
- une protection contre les chocs thermiques (pluie froide sur les toitures chaudes) dont bénéficient le bâtiment (réduction des contraintes mécaniques) et ses occupants. Les toitures végétalisées permettent une réduction des variations de température jusqu'à 40 %. Elles deviennent dès lors une véritable isolation thermique qui permet de réaliser d'importantes économies d'énergie.
- une isolation phonique : la terre végétalisée est un des meilleurs isolants acoustiques, elle absorbe les ondes sonores. Elles permettent notamment de diminuer les bruits de l'environnement. Un substrat de 12 cm d'épaisseur peut réduire les bruits aériens de près de 40db.